

Satzung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Breitenbrunn

"Meilenäcker II" Vorentwurf

in der Fassung vom 04.02.2020



Gemeinde Breitenbrunn
Kirchstr. 1 in 87739 Breitenbrunn

Erstellt durch:

Anja Ruhdorfer
Landschaftsarchitektin
Am Griesbichl 6
82541 Münsing

Münsing, 04.02.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Rechtsgrundlagen.....	3
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
3.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)	3
4.	Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	3
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))	4
6.	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	4
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	4
9.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	4
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
11.	Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	5
C.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO).....	6
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	6
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	6
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	6
D.	Hinweise	7
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	7
2.	Altlasten	7
3.	Nutzung von Regenwasser.....	7
4.	Pflanzungen	7
5.	Duldung von Immissionen.....	8
6.	Anbauverbotszone	8

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Höchstzahl von 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb darf nicht überschritten werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN, HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die im Plan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (H) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten.

Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den First- oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika. Für untergeordnete technische Bauteile (wie z.B. Kamine) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen.

6.2 Sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche und private Straßenverkehrsflächen dargestellt.

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten (pfg) versehen.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Zusammenhang mit baulichen Anlagen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,50 m von der natürlichen Geländeoberfläche erfolgen. Dabei dürfen zur offenen Landschaft hin keine Stützmauern und –wände errichtet werden.

10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech.

10.2 Wasserhaushalt

Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine Entwässerung des auf Gewerbegrundstück anfallenden Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke oder in öffentliche Flächen ist unzulässig. Flächen und Vorrichtungen für die Versickerung sind im Baugesuch darzustellen.

Anfallendes Schmutzwasser ist dem bestehenden, in der St2017 verlaufenden Schmutzwasserkanal zuzuführen.

10.3 **Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 157, Gemarkung Bedernau erbracht. Die konkrete Konzeption der Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahren benannt.

11. **PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

11.1 **Pflanzgebot**

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg vorzunehmen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste

Bäume

<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

pfg 1

Im Norden ist als Abgrenzung des Gebietes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Fläche für das Anpflanzen von **Sträuchern** festgesetzt. Eine formgeschnittene Hecke ist nicht zulässig. Es sind einheimischen, standortgerechte Arten der Pflanzenliste zu pflanzen.

Qualität der Sträucher: Str., 2xv., 60 – 100, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m.

pfg 2

Als Abgrenzung des Gewerbegebiets zum Baugebiet sind in dem gekennzeichneten Bereich flächenhafte, höhengestufte Gehölzpflanzungen mit eingestreuten Bäumen herzu-

stellen. Formgeschnittene Hecken sowie Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig. Es sind einheimischen, standortgerechte Arten der Pflanzenliste zu pflanzen.

Qualität Strauch: Str., 2 xv., 60 – 100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

Qualität Baum: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 – 14

12. GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN NACH ART. 58 BAYBO

Die Anwendung von Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachformen

Im GE 1 sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 35° zulässig

Im GE 2 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 48° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2. WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 2 x 3m nicht überschreiten.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

3.2 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

D. HINWEISE

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. ALTLASTEN

Im Plangebiet befindet sich eine Altauffüllung ungeklärter Herkunft. Die Gemeinde Breitenbrunn hat eine Untersuchung der Auffüllung hinsichtlich der Belastungssituation in Auftrag gegeben. Der Bericht des geotechnischen Büros Udo Bosch vom 27. Mai 2014 kann bei der Gemeinde Breitenbrunn eingesehen werden.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass keine Gefährdung des Grundwassers vorliegt. Soweit bautechnisch vertretbar ist daher kein Rückbau der Auffüllung zwingend erforderlich.

Aushubmaterial, das im Rahmen der Bauarbeiten möglicherweise anfällt, muss auf einer Deponie der Deponieklasse DK0 entsorgt werden. Bei Aushubarbeiten muss die Menge und die Lage der im Untergrund verbleibenden Auffüllung dokumentiert werden.

In den bis in eine Tiefe von 2m unter Gelände anstehenden Auffüllflächen kann aus Gründen des Grundwasserschutzes keine Versickerungsanlage erstellt werden. In den darunter anstehenden Oberen Süßwassermolasse ist die Erstellung von Versickerungsanlagen noch möglich.

3. NUTZUNG VON REGENWASSER

Die Gemeinde Breitenbrunn ermöglicht die Nutzung von Regenwasser auf den Baugrundstücken. Durch die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers, beispielsweise als Brauchwasser, verringert sich das zu bewirtschaftende Wasser von den Baugrundstücken. Hiermit wird ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur Entlastung der gemeindlichen Infrastruktur geleistet. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist zu beantragen.

4. PFLANZUNGEN

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bäume sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

5. DULDUNG VON IMMISSIONEN

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungen unvermeidlich. Es kann zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung innerhalb des Bebauungsplangebiets kommen, diese sind zu dulden.

Gleiches gilt für Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche durch die südlich angrenzende St2017 entstehen.

6. ANBAUVERBOTSZONE

In der Planzeichnung sind die 15 m Anbauverbotszone zur Staatsstraße eingetragen.